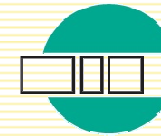


Luc Vaillancourt
agronome et évaluateur agréé



**SYLVESTRE LEBLOND
& ASSOCIÉS**
Évaluateurs agréés

La modernisation de l'agriculture et son impact sur la valeur des actifs

Est-ce que notre agriculture est moderne ?

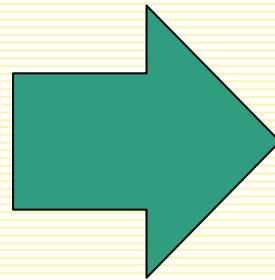
- ❑ Une agriculture qui est intensive, industrielle, axée sur la productivité.
- ❑ Semblable au autres pays industrialisés.
- ❑ En constante évolution.
- ❑ L'agriculture, c'est aussi un mode de vie.

Il y a 50 ans !

- ❑ Accessibilité limitée au crédit.
- ❑ Une agriculture peu tournée vers les marchés.
- ❑ Une agriculture extensive et irrégulière.
- ❑ Chaque ferme est semblable et on retrouve...

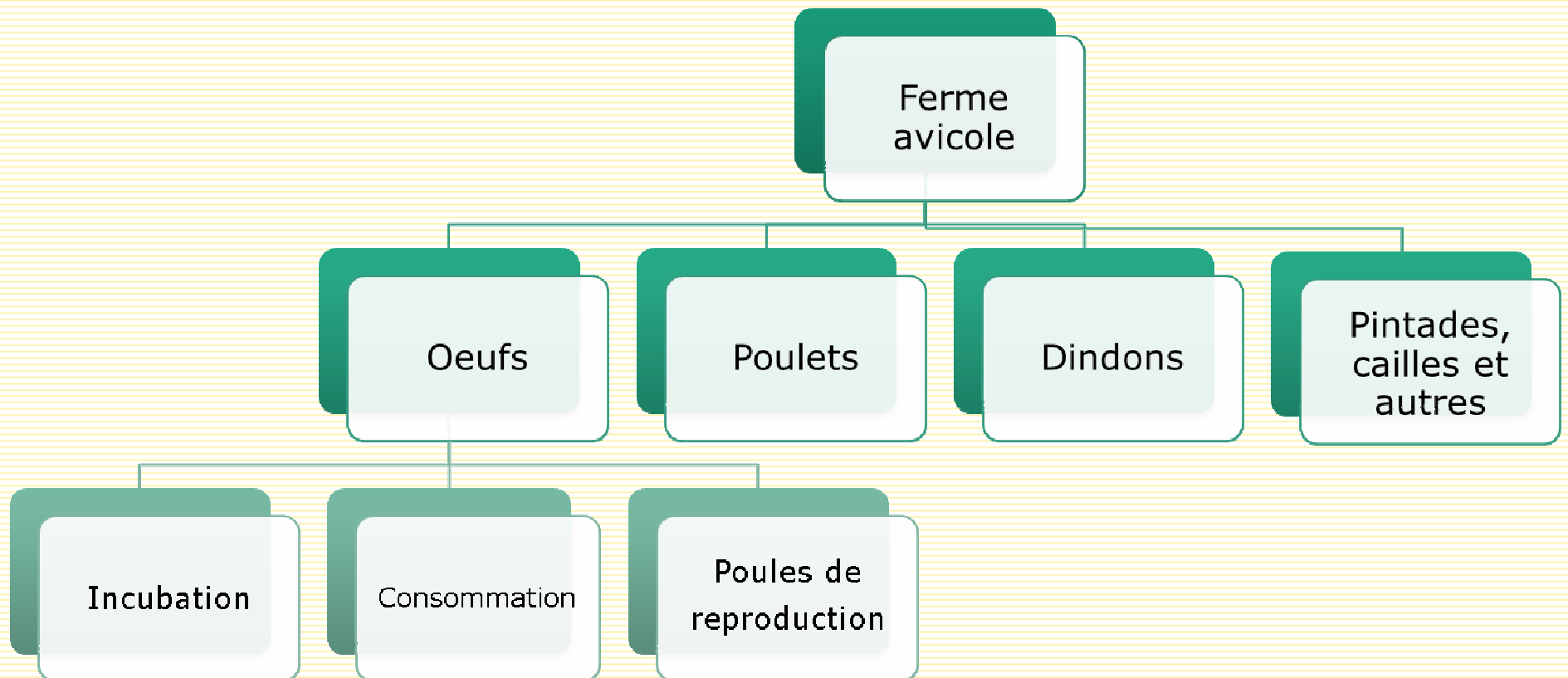
La modernisation

La modernisation

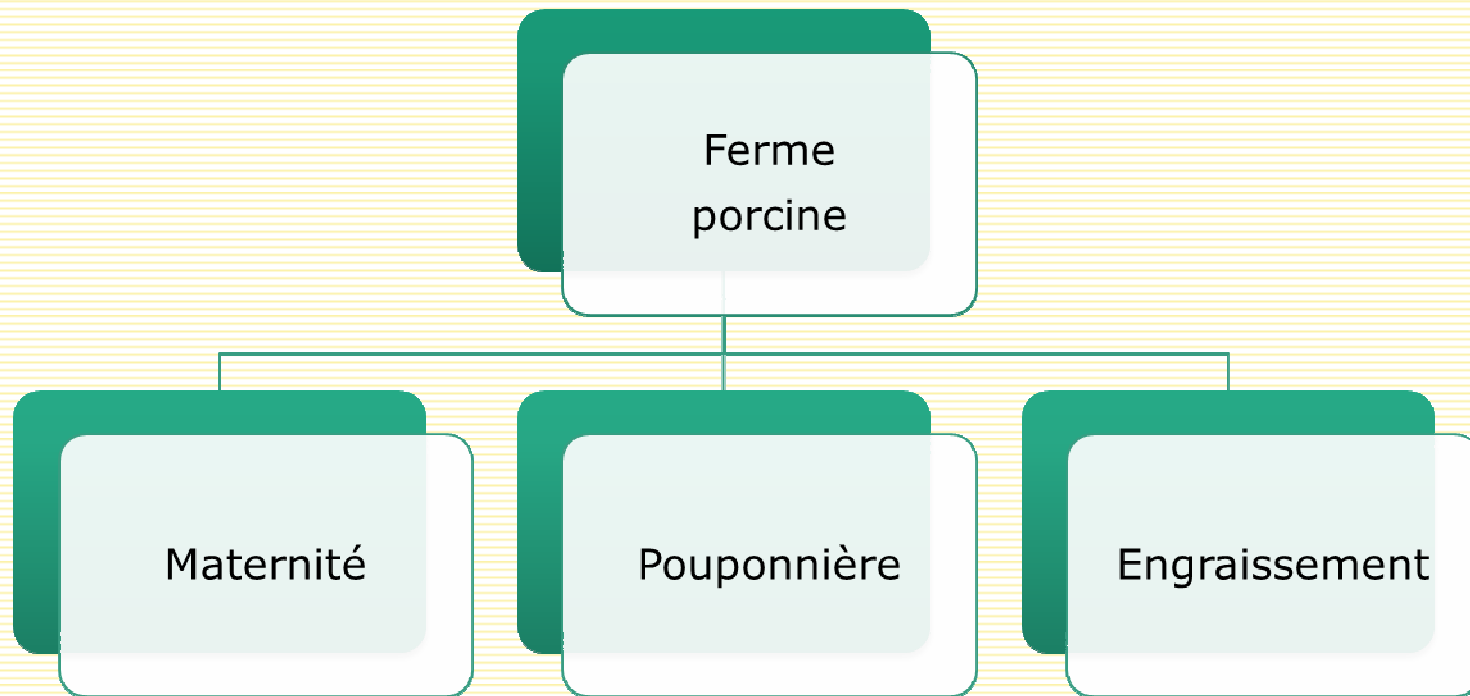


La spécialisation

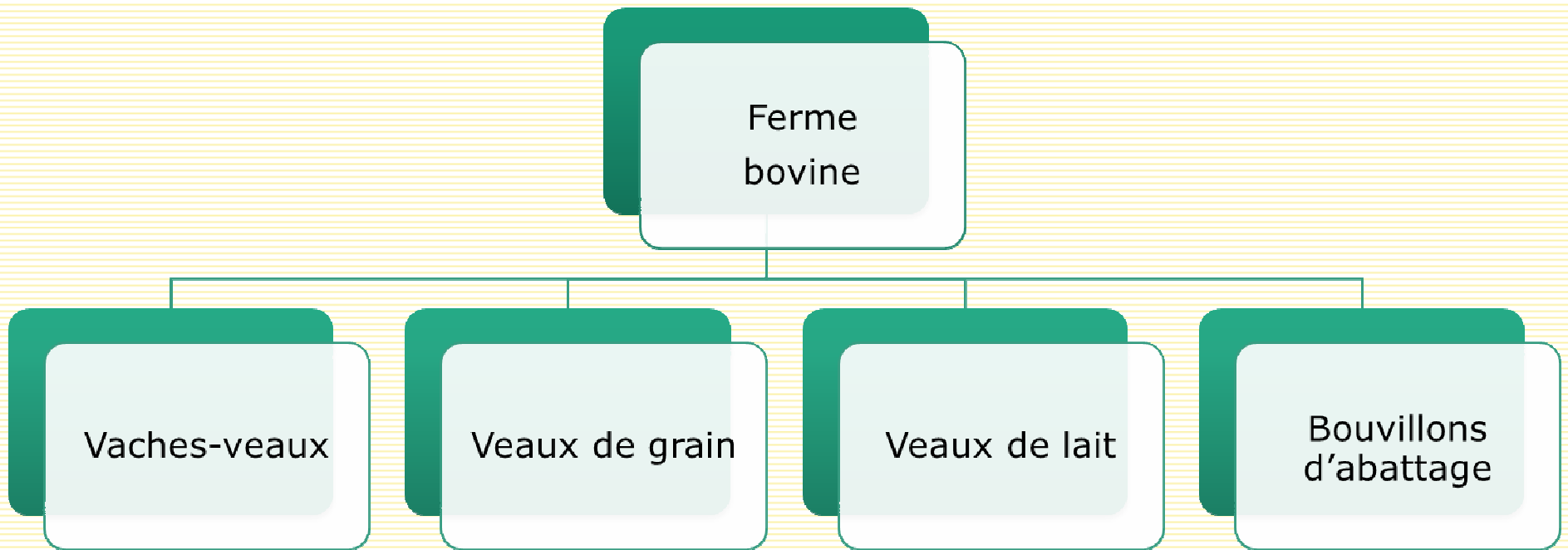
La spécialisation



La spécialisation



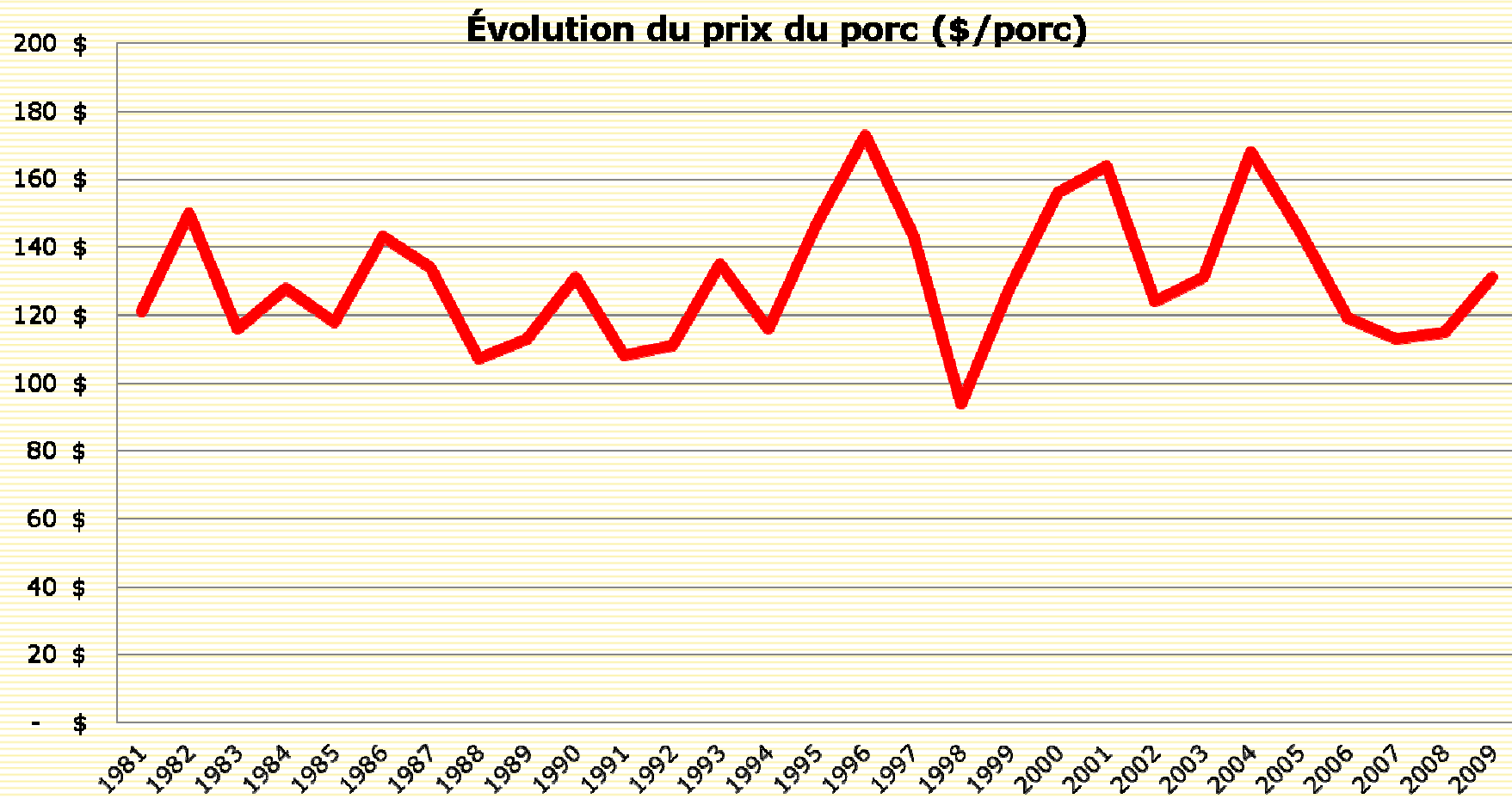
La spécialisation



La spécialisation, pour quelle raison?

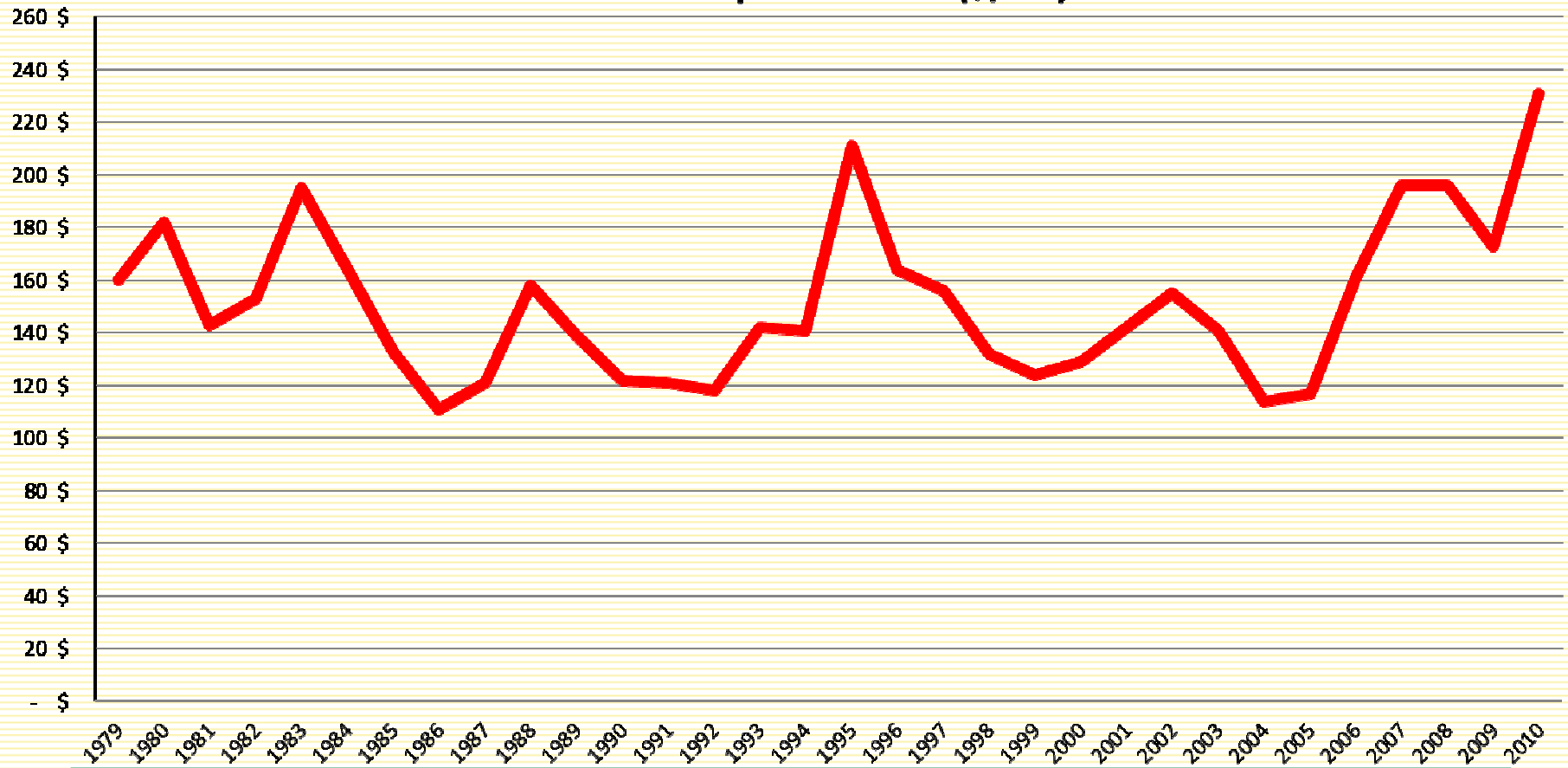
Augmenter les rendement, diminuer le coût de production dans le but d'augmenter les revenus.

La spécialisation, pour quelle raison?

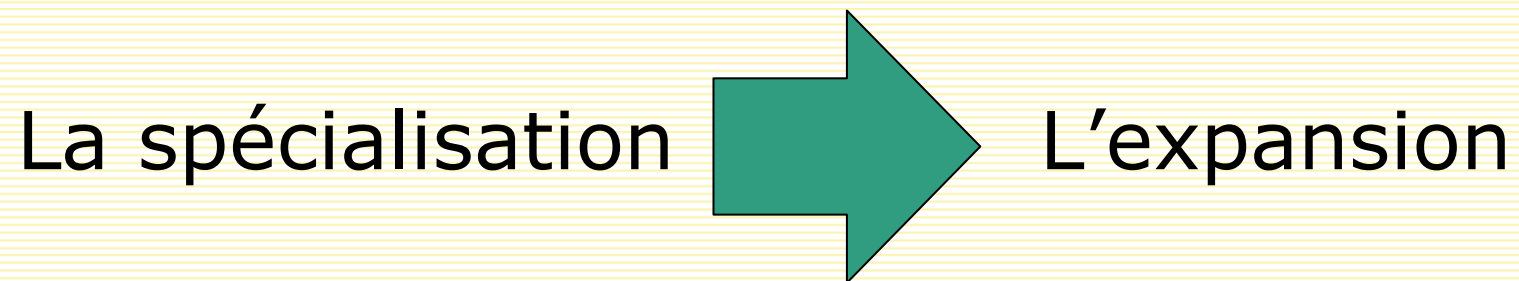


La spécialisation, pour quelle raison?

Évolution du prix du maïs (\$/tm)

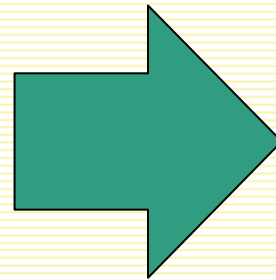


La spécialisation



L'expansion

L'expansion




La concentration

La concentration

Des 145 000 fermes en 1950, il n'en reste plus que 30 000 aujourd'hui.

Chaque année, le Québec perd environ 300 à 400 fermes.

Exemple du secteur laitier

- ❑ 62 000 fermes en 1966, il n'en reste plus que 6 300 aujourd'hui.
- ❑ Même quantité de lait produit.
- ❑ 2 fois moins de vache au total.
- ❑ 1996  470 000 vaches au Québec contre 380 000 en 2006.

Exemple du secteur laitier

- ❑ Beaucoup de bâtiments délaissés.
- ❑ Investissement constant en améliorations et équipements.
- ❑ Forte demande pour les terres et les quotas.

Notion de coût moyen et coût marginal

Dans une région X, pour être rentable, la ferme céréalière ne doit pas dépasser un taux d'endettement de \$ 8 000 l'hectare.

Un producteur Y possède 150 hectares avec \$ 750 000 de dette soit \$ 5 000 l'hectare.

Notion de coût moyen et coût marginal

Une terre de 40 ha est à vendre au montant de \$ 12 000 l'hectare.

Le taux d'endettement passe de \$ 5 000 l'ha à \$ 6 474 = encore rentable

$(\$ 750\,000 + (40\text{ ha} \times \$ 12\,000)) \div 190\text{ ha}$

Le coût marginal est de \$ 12 000 l'ha : Rentable ?

Notion de coût moyen et coût marginal

Rendement moyen 8.3 tm/ha @ \$ 220/tm

Revenu brut :	\$ 1 826/ha
Dépenses variables :	<u>(\$ 1 347/ha)</u>
Bénéfice d'exploitation :	\$ 479/ha

Perpétuité 4%

Valeur capitalisée \$ 11 975/ha

Notion de coût moyen et coût marginal

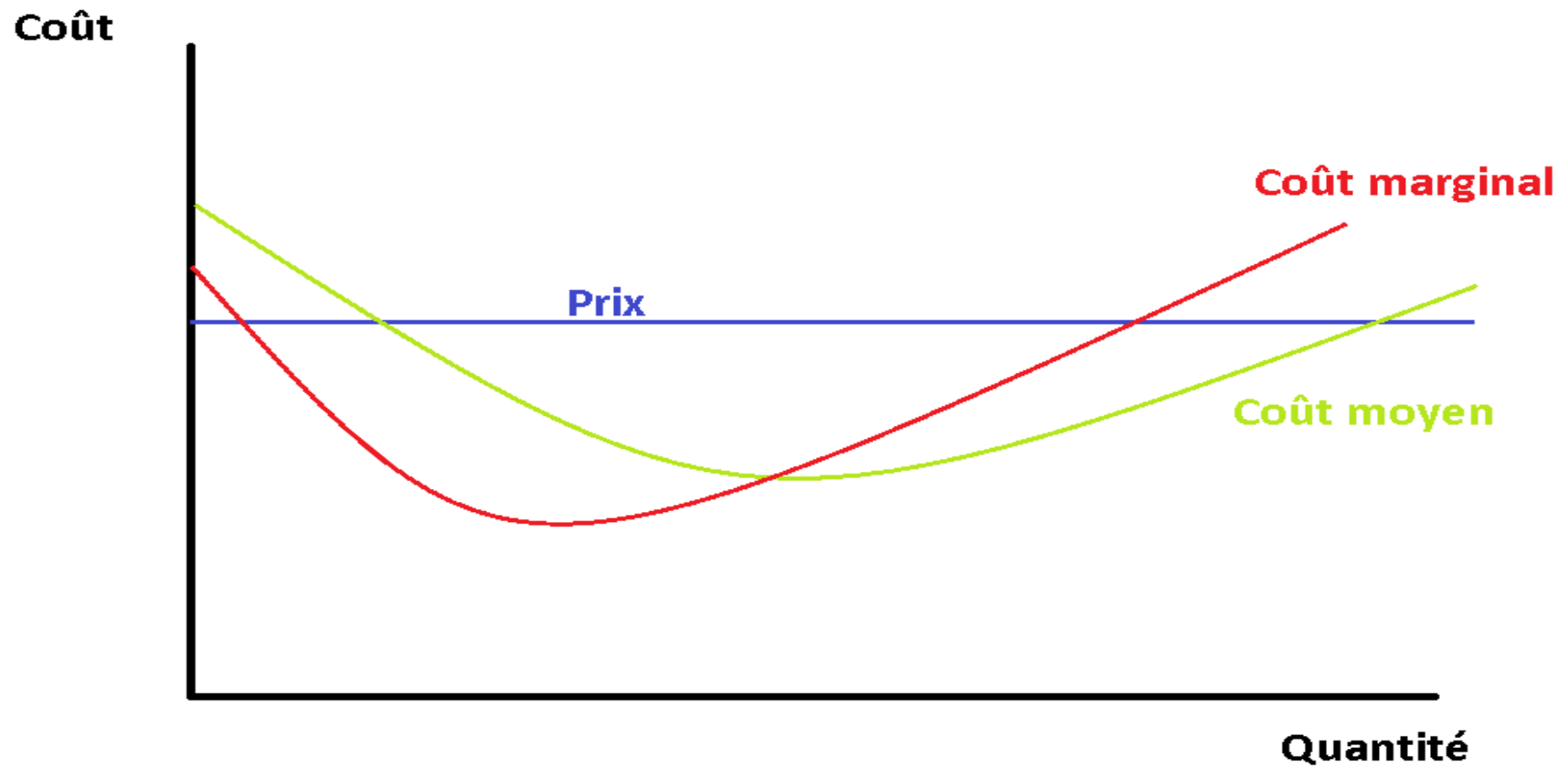
Dépenses variables:

Semences, engrais, pesticides, carburant, usure des pièces, séchage, transport, entreposage, etc.

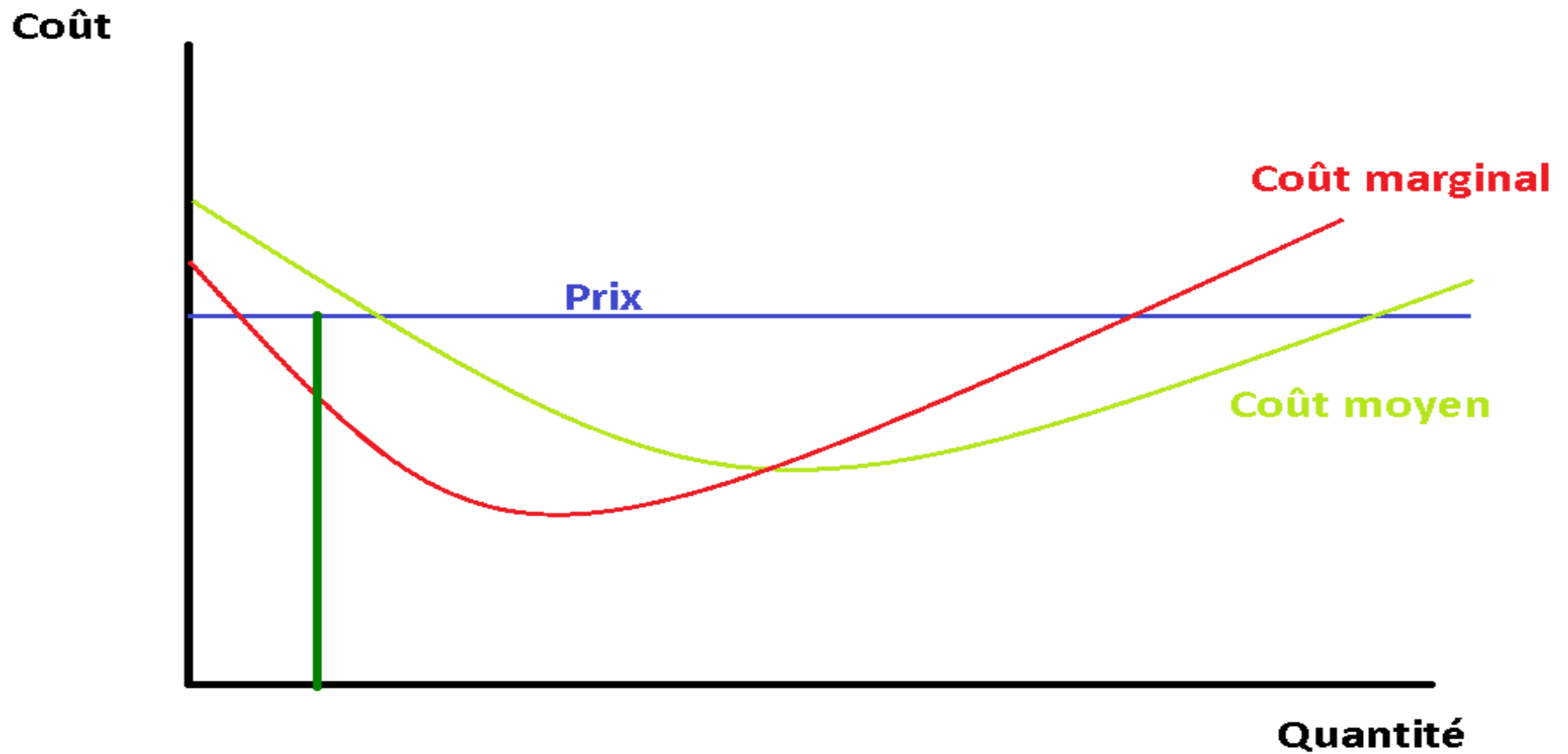
Dépenses fixes:

Salaires, coût de vie, machineries, bâtiments assurances, électricité, honoraires professionnels, etc.

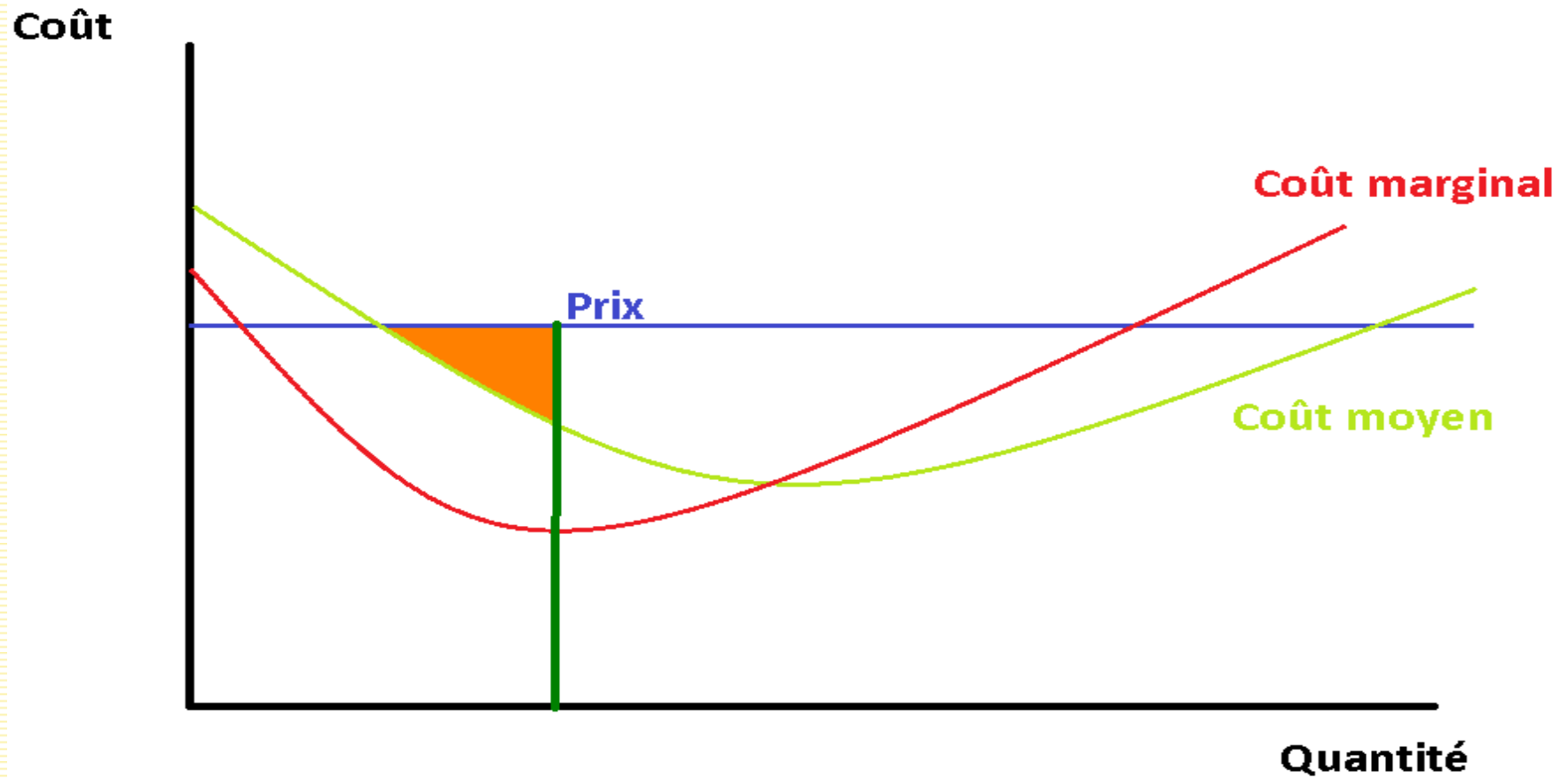
Notion de coût moyen et coût marginal



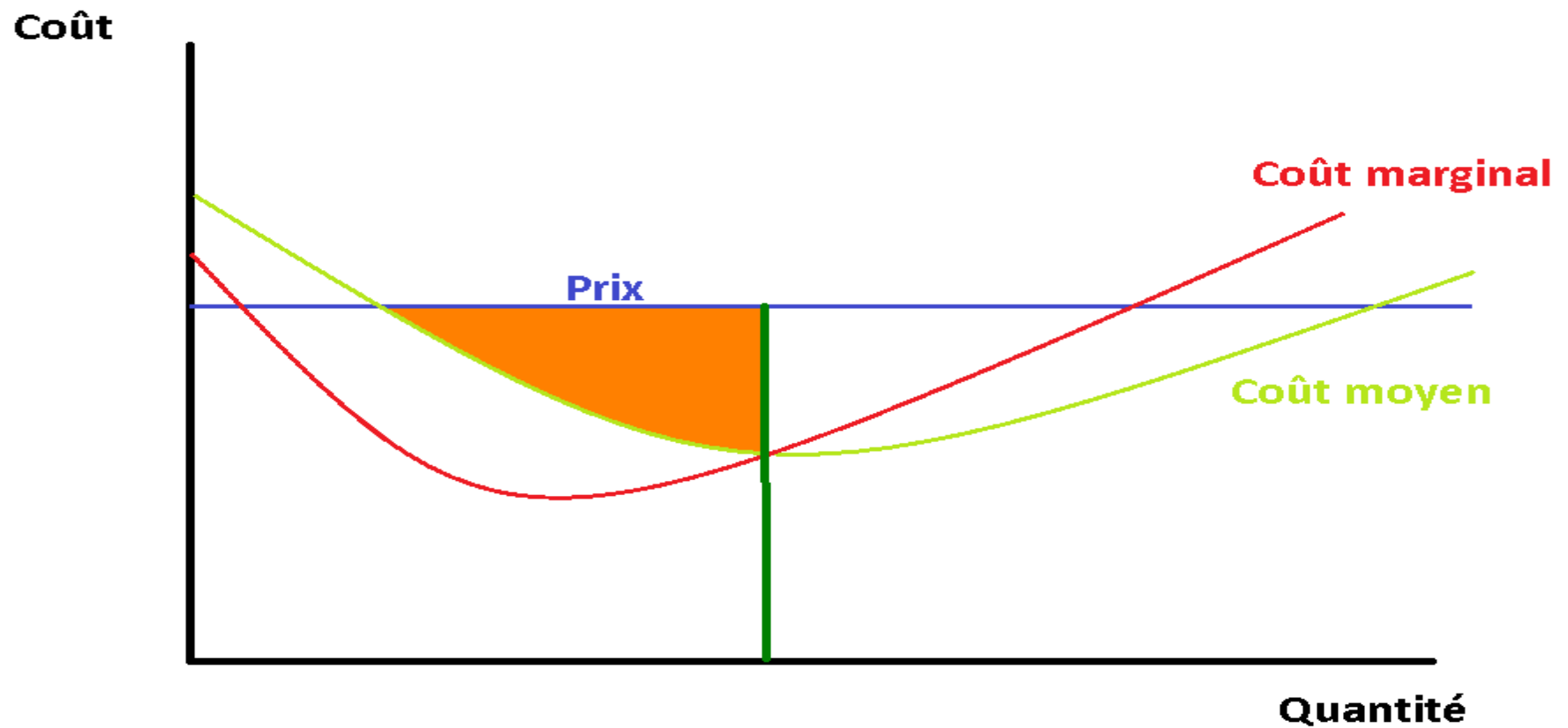
Notion de coût moyen et coût marginal



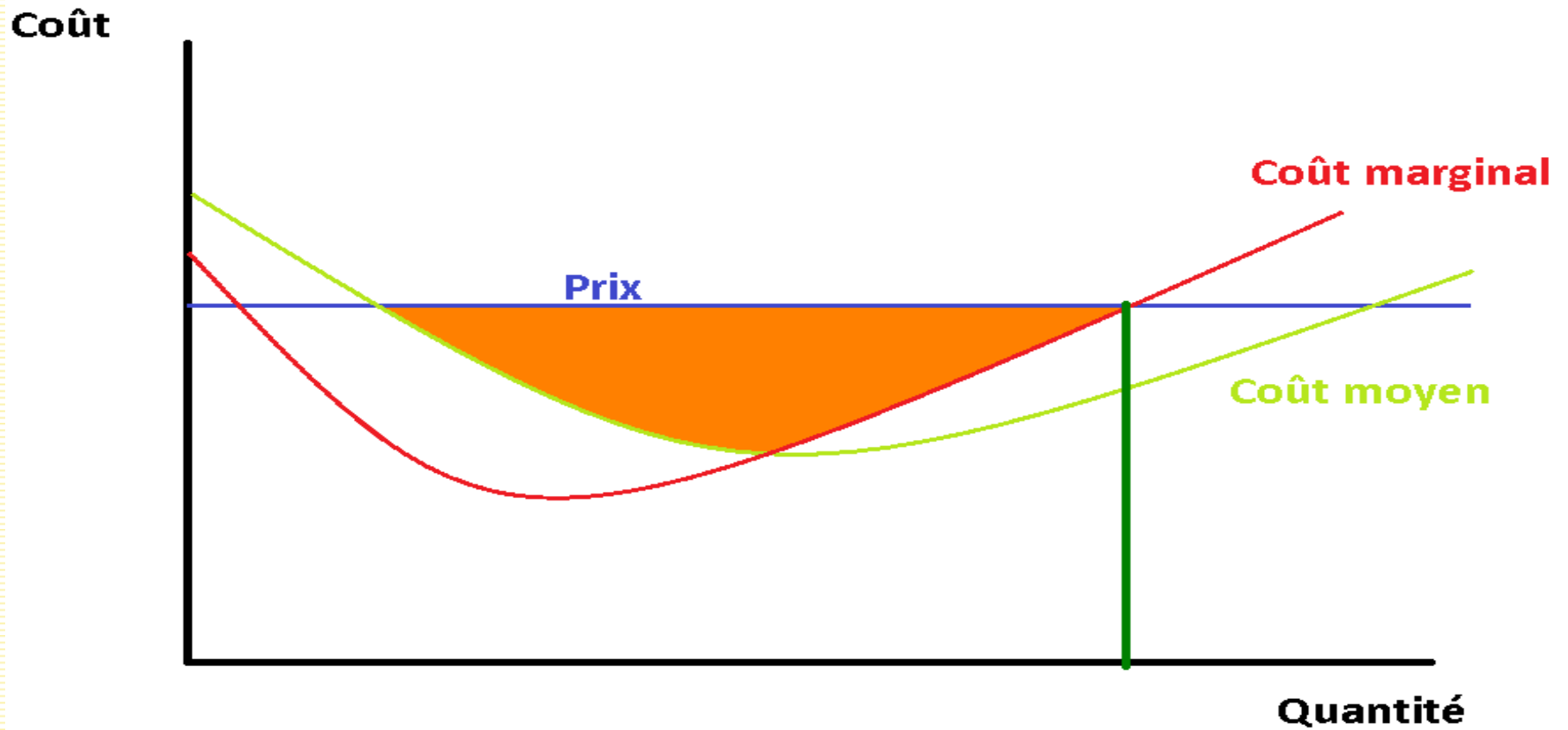
Notion de coût moyen et coût marginal



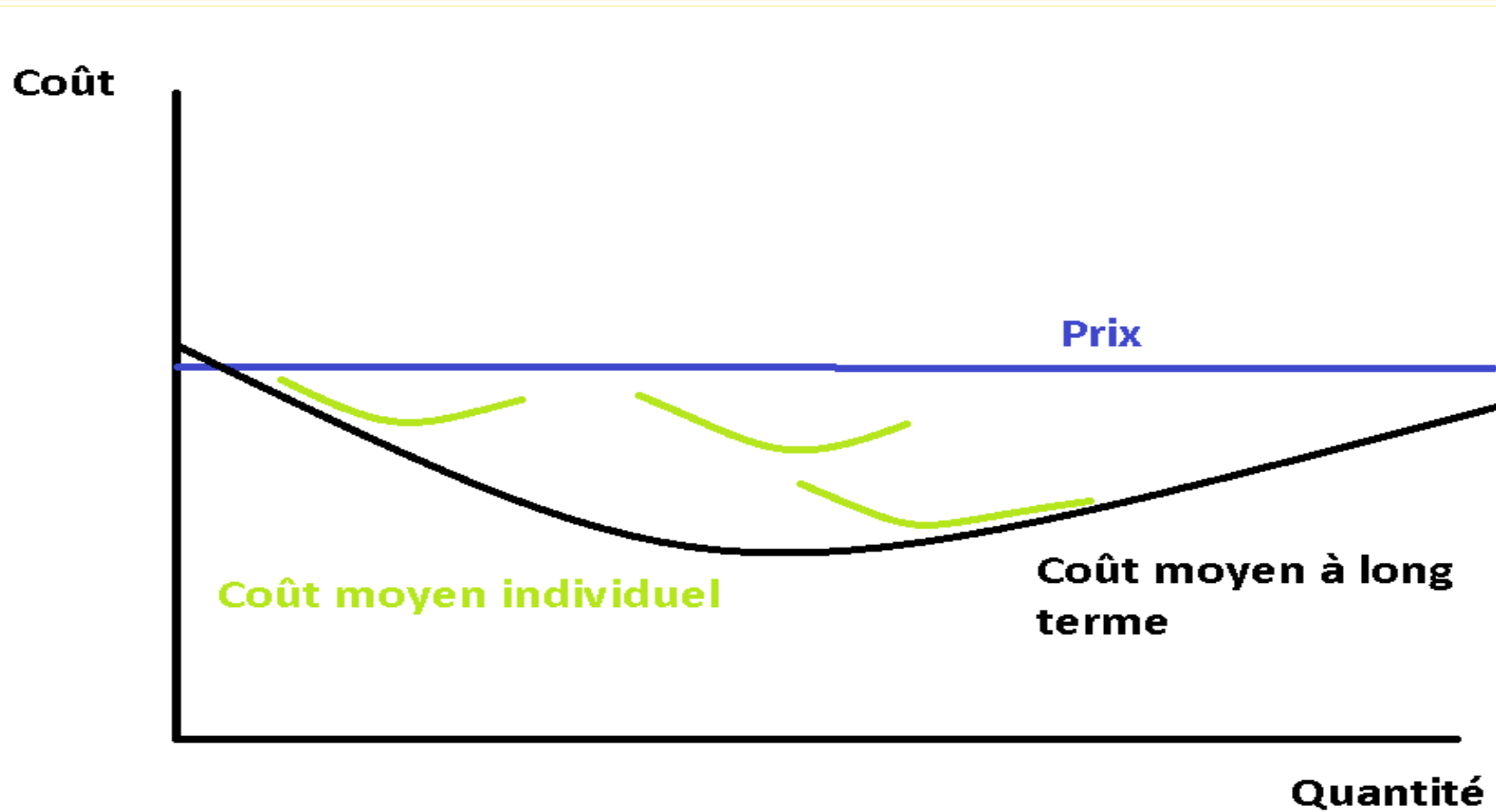
Notion de coût moyen et coût marginal



Notion de coût moyen et coût marginal



Notion de coût moyen et coût marginal



Notion de coût moyen et coût marginal

Les terres et les quotas s'acquièrent au coût marginal.

Quel est l'impact sur la valeur marchande des actifs moins intéressants?

Ventilation du prix de vente

1. Quotas, animaux, machineries
2. Terre et/ou maison
 1. Partie cultivable
 2. Partie boisée
3. Bâtiments de ferme

Conclusion

- ❑ Avec la mondialisation des marchés entreprise dans les années 80, l'agriculture est prise dans un engrenage.
- ❑ La modernisation continue.
- ❑ Les surplus de productivité sont capitalisés dans les actifs en demande et facilement vendables.
- ❑ Résultats, des revenus annuels faibles, des valeurs marchandes élevées pour les fonds de terre et les quotas et une valeur résiduelle aux bâtiments plutôt faible.